OSSERVAZIONI SULLE LOCAZIONI TEMPORARIE, O SUGLI AFFITTI DEI FONDI RURALI...

Giorgio Passerini

Nel tempo stesso che il sistema delle locazioni temporarie, o degli *Affitti* costituisce il primo cardine delle amministrazioni rurali nella maggior parte d'Europa, e particolarmente delle provincie superiori ed inferiori dell'Italia; mentre questo sistema è riguardato dovunque come l'anima delle intraprese agrarie, e come l'elemento primo de' grandiosi progressi che l'arte di coltivare ha dispiegati ne' due ultimi secoli, prevale l'opinione fra noi, che esso repugni alle condizioni del nostro territorio, e della nostra cultura, e che la sua generale adozione diffonderebbe ne' nostri campi il disordine e la distruzione.

Da altra, parte meditando sulla dolcezzza del nostro clima, sulla spontanea fertilità della maggior parte dei nostri terreni, sulla

facilità di coltivarli, di concimarli, ec. si è indotti in una particolar sorpresa osservando, che il prodotto dei nostri fondi non corrisponde al concorso di queste inapprezzabili circostanze, e che l'industria agricola, altrove e sotto meno prospere influenze così favorita e così felice, manca fra noi d'incitamento, e di resultato.

Questo doppio riflesso offre mezzo a tre diversi quesiti. Esiste forse un qualche vizio radicale nel modo d'amministrazione dei nostri fondi? E questo vizio esistendo, qual potrebbe essere l'espediente opportuno per ripararlo? E se quest'espediente consistesse nell'adozione delle locazioni temporarie o degli affitti, quali sarebbero le modificazioni da indurre nel sistema ordinario di contrattazione che lo riguarda, onde appropriarlo alle condizioni di cultura, e di località del territorio Toscano?

La discussione di questi quesiti, trattata altrove che davanti a Voi, Virtuosi Accademici, potrebbe esser tacciata forse di inopportuna, ed ascoltata con prevenzione. L'amore per li antichi metodi, e per le abitudini ha tuttora dell'impero fra noi,

e non ne lascia indipendenti abbastanza per giudicare sulle nuove.

Del resto col breve Ragionamento con cui mi propongo di trattenervi non pretendo d'imporne nell'addotto proposito alla pubblica opinione. Io mi reputerò pervenuto al mio scopo, se m'avvenga di restituire allo stato di *questione* un procedere generalmente ricevuto come una *massima*.

Fino dall'epoca in cui l'Agricoltura si tolse dal rango d'un'arte empirica e d'esperimento, e, soccorsa da tutte le scienze naturali ed astratte, si stabilì dei principj suoi proprj, e divenne anch'essa una scienza, cessò d'appartenere esclusivamente alla classe operiera della società, ed aprì un vasto campo alle meditazioni, ed all'insegnamento. Il Chimico intraprese l'esame de' suoi terreni, ed indicò il modo di ridurli e conservarli feraci; il Botanico, che aveva riconosciuto un'organizzazione ed una vita ne' vegetabili, ne fece palese l'economìa, e gli elementi; il Fisico determinò la forma più utile degl'istrumenti agrarii, e il maggior risparmio nella forza degli uomini, e degli animali, che dovevano trattarli. Fu-

rono oggetti di discussione la preparazione dei terreni, la sementa, la sorveglianza, la raccolta, e la successione delle messi, ed i modi di disporne, di conservarne, e d' impiegarne i prodotti. Si stabilirono delle dottrine per ottenere salubri, abbondanti, continui, ed opportuni alle stagioni, ed ai greggi i foraggi, ed un regime rigoroso presiedè all'educazione, allo sviluppo, al taglio, ed agli usi delle elevate e delle basse boscaglie. Si meditò sull' indole, sulla struttura, sulle abitudini, e sulla forza degli animali da lavoro; sulle prevenzioni, sul governo, su i pascoli proprj per quelli destinati all'ingrasso. I grandi come i minori stabilimenti rurali, le case d'azienda e le coloniche, i portici e le stalle, le capanne ed i fienili furono diretti da un'architettura loro propria; ed un ordine altrettanto semplice, quanto rigoroso di registri e di computi prevenne le frodi, ed assegnò a qualunque specie d'industria il resultato, e l'importanza.

Alla classe dei Proprietarj, altrettanto estesa, quanto varia d'istruzione e d'intelligenza, esclusi anche i motivi, che al-

lontanano la maggior parte dal presiedere o dal vigilare alla cultura de' proprj fondi, non era dato, nè di giustamente apprezzare queste condizioni, nè d'adempirvi convenientemente. L'agricoltore che meritò questo nome dovè col mezzo d'una educazione particolare disporre verso questo scopo le sue forze intellettuali, e soccorrerle colla meditazione, coll'istruzione, e coll' esperimento. L' Agricoultura divenne per tal modo una professione difficile, di cui i primarj incitamenti del cuore umano, l'amore del possesso, e l'avidità del guadagno, possono unicamente sostenere il compiuto, e regolare esercizio.

Ora quale importanza si ha per questi riflessi in Toscana?

Eccettuati que' pochi, allettati più dalla tranquillità della solitudine, che dallo strepito delle numerose popolazioni; più felici nell'agiata economia, che nell' insensata dissipazione; altrettanto dotti che premurosi, che attendono da loro stessi alla cultura dei proprj campi, i proprietarj Toscani sogliono in tre modi diversi affidare all' altrui cura il governo dei proprj fondi, mo-

di distinti coi nomi di *Livello*, *d'Affitto*, e *d'Agenzìa*, d'altronde abbastanza noti per non abbisognare d'essere definiti.

Esaminato da vicino, il livello non induce una particolare modificazione nell'amministrazione del fondo su cui riposa, se s'abbia riguardo alla persona del livellario. Proprietario immutabile, come lo è il diretto, egli succede nelle sue vedute, e ne' suoi interessi, e dispone, come più gli aggrada, del suo nuovo possesso, sia ritenendone, sia cedendone ad altri la direzione. Non così della condizione del livellante. Egli si dispoglia in perpetuo della sua proprietà, dietro l'annua retribuzione d'una somma convenuta, e ponendosi al coperto da qualunque eventualità svantaggiosa, egli rinunzia in proprio nome, ed in quello de' suoi successori al diritto che in qualche epoca potrebbe essergli utile di nuovamente possederla.

Un fondo ceduto in affitto si lega con de nuovi rapporti alla privata dei due contraenti, non meno che alla pubblica fortuna.

Il fittuario ha delle mire diverse, e

qualche volta opposte con quelle del Proprietario, che amministra personalmente il suo fondo. Quest' ultimo ne dirige il governo per tal modo da ottenerne un prodotto costantemente crescente, nè risparmia sacrifizj per giungere a questo doppio scopo; il primo, intento a trarlo massimo nell' intervallo della sua gestione, non apprezza i disordini che succedono alle pratiche d'una cultura violenta, questa gestione cessata. L'uno ripone il successo delle sue cure nell'accrescere la prosperità, e nell' elevare il valore del suo capitale, anche col risparmio, e coll' economìa del prodotto; l'altro nella copia del prodotto, a danno ed a perdita del capitale. Per il fittajolo il fondo non ha altra esistenza, che per la durata del suo contratto; per il proprietario quest'esistenza s'estende nella linea de suoi successori, ed all'infinito.

Un possesso non locato nè in livello, nè in affitto è posto in Toscana in agenzìa. Il fattore, o l'agente è l'intermediario fra il possessore, ed il colono, e l'organo diretto delle relazioni reciproche dell' uno, e dell'altro. Per quanto subordinato

assolutamente alla volontà del suo padrone, e privo di qualunque potere, se da questo non gli sia conferito, e per la moltiplicità delle sue incombenze, e per l'alienazione, che i proprietarj comunemente dimostrano per questa specie d'occupazioni, e qualche volta con un' opportuna accortezza, l'agente acquista sulla sua amministrazione un' assoluta influenza, e può generalmente riguardarsene come arbitro, se pur non avvenga che debba dirsene il despota. Egli propone, egli regola; egli aliena, egli acquista; solo a proporre, solo ad eseguire, e (se è permesso d'esprimermi così) solo a possedere, egli non è legato agl' interessi, ed alla sicurezza del Proprietario, che col vincolo dell' illimitata fiducia, che questi gli accorda, e che non poche volte potè essere delusa.

E queste diverse specie d'amministrazioni hanno delli speciali rapporti col modo, e coll' attività di produrre de' fondi prediali. La prima, o il livello ricade nel rango delle altre due. Il possessore livellario, allorchè non ravvisa nella sua nuova proprietà un mezzo d'esercitare la

propria industria, e di porvi a profitto i suoi capitali e le sue cognizioni, rappresenta il diretto; e, fatta astrazione dalla retribuzione livellaria ordinariamente assai mite, e che nulladimeno può impegnare in una certa vigilanza verso il fondo che deve somministrarla, il livellario può cedere questo fondo in affitto, o sottoporlo all'agenzìa.

L'agente partecipa in qualche modo alla doppia qualità di rettore, e di servo; di rettore in quanto che egli soprintende alla condotta, ed alle faccende dei coloni, dirige le imprese rurali, presiede alle contrattazioni ec. di servo, perchè egli vive sotto una dipendenza diretta, e perchè ne sostiene in varie occasioni le parti, ed il carattere. I resultati di questa bizzarra situazione influiscono necessariamente ed in un modo sensibile nello spirito del suo governo.

Pochi casi eccettuati, gli agenti si desumano dalla classe de coloni, che indicano maggior intelligenza, o che sono protetti da una migliore fortuna. Essi non sono alla portata perciò, nè dalla parte ragionata dell'A-

gricoltura, di quella cioè, che abbracciando il suo insieme, prescrive e determina i motivi dei processi agrarj, e ne indica ne' diversi casi i modi d'applicazione, o della Scienza Agraria propriamente detta; l'indole della loro educazione, e delle loro abitudini li rende raramente dediti all'istruzione, e pieghevoli alle altrui idee. Essi vi recalcitrano qualche volta, e l'agricoltura al loro cospetto non in altro consiste, che nella massa indigesta delle regole e de' precetti, che essi appresero dai loro padri, e che questi attinsero nel modo stesso dai loro.

E non sono questi certamente gli auspicj sotto i quali ci sia permesso d'aspirare ai grandiosi progressi già segnati dalle nazioni poco fà nostre emule nell'arte di coltivare, e che si sono per tal modo costituite nel rango d'eminentemente industriose, ed opulente!

Ma, anche accordato alla classe degli agenti qualche grado d'istruzione, e quello spirito di discussione e d'analisi, che costituisce il buon economo rurale, essa manca di qualunque motivo d'incitamento al pieno, ed efficace esercizio dell'opera sua;

parlo di quella viva lusinga, con cui ciascuno travede nel buon successo della sua attività, e nell'impiego opportuno de' proprj mezzi un progresso nella propria situazione, e nella propria fortuna, comunemente riconosciuto col nome d'*interesse*, prima, se non sola, causa motrice di qualunque umana determinazione.

L'agente in fatti loca, o presta quest'opera a de' patti convenuti, e sotto un assoluta restituzione. Sia abbondante per effettto delle sue cure, sia scarso per un seguito della sua negligenza il prodotto d'una tenuta, i suoi titoli per questo non cangiano nè a suo utile, nè a suo svantaggio: sia prospero, ed infelice il successo d'un' impresa agricola; opportunamente o inopportunamente consumato un contratto; egli non può lusingarsi d'alcuna ricompensa, nè temere del pari alcuna perdita. E se tale egli si mostra nell' esercizio delle comuni pratiche d'economia rurale, e nell'applicazione immediata degli ordinarj metodi di cultura, che cosa dovrà attendersi di ciò che può dipendere dallo sviluppo, e dal concorso delle sue intellettuali facol-

tà, e dall'accordo penoso della meditazione, e dell'esperimento?

L'affittuario progredisce colla scorta d'altri principj. Privo di possesso, ed intraprendendo la cultura dell'altrui con retribuire al proprietario altrettanto prodotto, quanto egli ne otterrebbe coltivando da se stesso, o col sistema dell'agenzia, egli aspira ad eccitarvene uno maggiore col mezzo d'un industria più vigilante, e coll'energia di forze più efficaci, e più numerose. Egli attinge queste forze nella propria attività, ne' proprj talenti, e nella propria istruzione. Costituito di continuo nel bivio di correre all'incontro d'una prospera, o d'un'avversa fortuna, egli discute, egli paragona, egli esperimenta, e la Natura, prescrutata con una maggiore intelligenza, tentata con maggiore energìa, soccorsa con maggior profusione, diffonde generosa quei doni, che ella negò ad una mano malesperta, ed inerte. Il Proprietario partecipa ai vantaggi del coltivatore, e la privata sembra animare la pubblica opulenza.

Ma, colpa dell'umana condizione, le virtù, i talenti, le buone abitudini non si

trasmettono colla vita, ed il patto capace di questi successi non può essere ereditario. Le vedute, e spesso l'inarvertenza de' proprietarj la limitano a degl' intervalli, che riducono l'affittuario straniero allo scopo principale del possessore, alla conservazione cioè del suo fondo.

L'amore del lucro prevale in questa, come tutte le contingenze sociali, al sentimento del dovere, e non s'ha repugnanza talvolta di condannare alla deperizione un possesso colla mira di trarne maggiore il profitto. La massa totale delle produzioni segue sotto l'influenza di queste vicende una progressione decrescente, e la pubblica e la privata felicità dispariscono qual meteora altrettanto brillante, che efimera.

I tre modi d'amministrazione rurale praticati in Toscana, e che dimostrammo ridursi in fatto a due soltanto, sono affetti adunque da un vizio intrinseco, e loro proprio, per cui trascurando l'uno d'eccitare ne' terreni, e nelle diverse diramazioni d'economia agricola che ne dipendono tutta l'attività a produrre, e della quale sono suscettibili, ed eccitandola l'altro in un modo vio-

lento, e senza que' riguardi, che esige la loro conservazione, tendono ambedue al resultato medesimo, a quello cioè di diminuire le annue produzioni di quantità, e di pregio.

Nè, come a prima vista potrebbe persuadere l'apparenza, questi vizj sono suscettibili egualmente di correzione, e questa nell' uno e nell'altro caso può riguardarsi d'un successo egualmente probabile. Finchè l' agente non concorrerà al successo, ed al rischio dell'amministrazione con tutt' altro incitamento, che con quello della benevolenza e della gratitudine del suo padrone, egli non sentirà nè stimolo, nè premura per trattarla opportunamente. Un' occupazione dove il talento, e l' istruzione sono requisiti secondarj alle disposizioni per la soggezzione, e per la servitù non inviterà le anime un poco elevate a dedicarvisi; nè sull' esempio di quello celebratissimo di Fellemberg sorgeranno fra noi degli stabilimenti d' educazione agricola, ove insieme con le massime della pura morale s'apprendano i precetti della più meditata cultura, e della rurale frugalità.

Al contrario non repugnano alla condizione d'affittuario gl'interessi, e le mire del possessore. L'arte, che appropria a qualunque specie di terreni la cultura, che loro maggiormente conviene, insegna ad ottenerla lucrosa senza ridurla distruttrice, e nella copia delle combinazioni, e nella ricchezza de' processi, de' quali a nostri tempi ridonda l'Agronomìa, l'adempimento di questo doppio fine non dipende, che dall' opportunità della scelta.

Ma questa scelta, indifferente per l'affittuario, deve essere ad esso comandata con delle convenzioni di rigore, nè io m'appello con queste convenzioni a quelle praticate fin ora, e che consistono generalmente nell' enumerazione delle piante, di tutti i nomi, e di tutti i prodotti, nella prescrizione di vari lavori, nella inibizione d'alcuni altri, nel carico delle tenue riparazioni, ec. che facilmente deluse hanno ispirata la diffidenza per il patto che esse non ebbero forza di sostenere.

Io mi rivolgo a delle nuove intrinsecamente legate coll'indole di questo patto medesimo, forse capaci di contenere il

fittuario di mala fede da un abuso d'amministrazione, del pari che il possessore da un abuso di proprietà. Legati con de' reciproci doveri, e sostenuti da dei reciproci diritti, l' uno offrirà materia e fondato mezzo all' industria, l' altro ne prescriverà il modo, e ne sosterrà tranquillamente l' esercizio, e diretti allo stesso scopo parteciperanno uniti allo stesso resultato.

Nè queste convenzioni limitate (almeno le fondamentali a mio parere) a due soltanto, e delle quali l' una riguarda la persona del proprietario, l' altra del fittajolo, sono difficili a prescriversi, nè ad eseguirsi. E quanto alla prima; tosto che un possessore qualunque riguardò il sistema dell' affitto come il più conveniente al suo fondo, tosto che, dopo le indagini ed i calcoli i più scrupolosi, determinò la massima e nel tempo istesso discreta annua rendita, ch' egli possa ritrarne, tostochè delle opportune cauzioni glie ne assicurano pronto e certo il conseguimento, egli deve rinunziare all' arbitrio di disporre in modo diverso del fondo stesso sia a vantaggio d' un altro affittuario, sia per sottoporlo

ad un agenzia, eccettuata la vendita, ed il caso unico in cui egli stesso volesse assumere il carattere, e l'immediata professione di coltivatore.

Questo vincolo, che allontana dal possessore stesso qualunque pretesto d'umore, e qualunque motivo di sorpresa, e di sopraffazione verso il suo affittuario, offre a quest'ultimo la garanzia della propria intrapresa, e lo assicura, che altri, eccitati dal successo della sua industria, non glie ne contrasti, o glie ne involi il pacifico godimento. Ma nell'intervallo dalla sua gestione, che può limitarsi a tre rotazioni di raccolte, e che nè diversi terreni, e nelle diverse esposizioni può variare da nove ai quindici anni, il fittuario deve prestare al possessore egual sicurezza, che la cultura sostenuta nelle sue terre non attenta in alcun modo a deteriorarne la fertilità. E questa sicurezza è fondata sopra il giudizio di periti di reciproca scelta al principio, al mezzo, ed al termine di ciascuno di que' periodi, non sulla stima a contante, o sull' prezzo del fondo, variabile in tutte le epoche ed in tutte le circostanze, ma

sulla suscettibilità, che queste terre nel loro stato attuale dimostrano a produrre la derrata la più estesamente coltivata, ed al di cui nome, e nel conveniente rapporto si riducono tutte le altre; ed evidentemente, sotto una cultura provida, ed intelligente questa suscettibilità conservasi necessariamente la stessa.

Nè si reputi, ch' io stabilisca per tal modo la possibilità di determinare in una maniera assoluta, ed anche, se vogliasi, relativa l'attività dei terreni a produrre, e ch' io creda questa qualità capace d'una rigorosa valutazione. Io riguardo l'effetto morale di questo vincolo d'un importanza molto maggiore dell'economico, ed il fittuario penetrato dal timore, che i suoi terreni possano essere giudicati in una qualche decadenza, stà perpetuamente in guardia, nè risparmia cura, e soccorsi per sostenerli colti e feraci.

Tra le cauzioni, che il possessore esige dal suo affittuario egli vi comprende quella, che gli assicuri un' indennità sulla deteriorazione del suo fondo, fino al limite in cui divenga possibile, calcolata come

proponemmo, in misure convenute sulla derrata più comune, e valutata questa al prezzo medio che essa sostiene all' epoca della cessazione dell'affitto.

Del resto, qualunque sieno queste riflessioni e queste idee, esse non compariscono forse importune nella circostanza in cui s' agita in Toscana il destino d' una massa considerabile di possessi, e che può avere il più gran resultato sulla pubblica del pari, che sulla privata fortuna. Dipenderà certamente dal modo con cui vi compiacerete d'apprezzarle, se esse potranno avere in questa importante decisione una qualche influenza.

Pag.	*Vers.*	ERRORI.	CORREZIONE.
3.	16.	dolcezzza	dolcezza
5.	3.	col	nel
8.	21.	possederla.	possedere.
11.	26.	dalla	della
13.	11.	restituzione.	retribuzione.
ivi	16.	ed	o
15.	3.	inarvertenza	inavvertenza
ivi	9.	come	cou
19.	15.	nè	ne'
20.	6.	evidentemente	evidentemente giusta
21.	7.	importuue	inopportune